



Møtereferat

Oppstartsmøte – Detaljreguleringsplan for Fribergjordet og Skedsmo stadion

Dato: 03.07.2020
Rev.: 04.09.2020

Møtedato: 29.05.2020

Møtested: Microsoft teams

Til stede: Anne Kathe Andresen (saksbehandler) Lillestrøm kommune (stedsplan)
Tore Syvert Haga Lillestrøm kommune (stedsplan)
Iselin Breirem Lillestrøm kommune (stedsplan)

Vidar Almsten (forslagsstiller) Lillestrøm kommune (forvaltning og utvikling)
Eva Kihle Hammeren (forslagsstiller) Lillestrøm kommune (forvaltning og utvikling)
Line Bjørnstad Grønlie (konsulent) Rambøll Norge AS
Kaisa Stina Toftshagen (konsulent) Rambøll Norge AS

Kopi til: Ellen Anita Holterhagen avdelingsleder Stedsutvikling
Alle inviterte til internt oppstartsmøte.

Referent: Iselin Breirem

1. Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Forslagstiller ønsker å regulere dagens Skedsmo stadion med utvidelsesområde på Fribergjordet. Det planlegges også for ny barnehage på deler av dagens stadionområde. Etter forslagsstillers oppfatning er det underkapasitet på ulike idrettsanlegg på Skedsmokorset og eksisterende anlegg har renoveringsbehov. Bakgrunnen for å plassere en barnehage på deler av eksisterende idrettsanlegg, er nærhet til kollektivterminal, ønske om større enheter med plass til senere utvidelser og generelt renoveringsbehov av barnehager i nærområdet.

2. Planstatus og reguleringsprosess

Planområdet ligger sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Planområdet dekker et areal på ca. 140 daa og ligger på begge sider av fylkesvei 22 Trondheimsveien.

Området nord for Trondheimsveien er i dag uregulert, men avsatt i kommuneplan til barnehage (T3) og idrettsformål (IA4) med bestemmelse om at inngrepets omfang skal søkes begrenset slik at deler av området fortsatt kan brukes til jordbruk.

Området sør for Trondheimsveien er regulert til idrettsformål. Noe av hensikten med reguleringen er at dette området fortsatt skal være idrettsformål, men det åpnes for at en del blir regulert til barnehage.

T3 er avsatt til barnehage i kommuneplanen men alternative plasseringer skal vurderes innenfor planområdet for Fribergjordet og Skedsmo stadion. Et av alternativene som skal vurderes er innenfor dagens stadionområde.

Forutsetningene for beliggenhet av barnehagen:

- Den skal være lett tilgjengelig med gode og sikre gangforbindelser (som kan brukes av alle), også fra kollektivknutepunkt.
- Tomta bør være beskyttet mot trafikk, støy og forurensning. Tomta skal plasseres slik at det ikke blir behov for støyskjerming.
- Barnehagen bør plasseres slik at den er lett tilgjengelig for bruk til lekeplass utenom åpningstidene, og gjerne med en plassering i nærheten av omgivelser som er egnet til å bruke som område for nærturer og aktivitet.

Plassering av barnehage og adkomst må vurderes i planen.

Føringer i overordnede planer og veiledere

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
Skedsmokorset er ikke prioritert tettsted i regional plan, og skal ikke ha høy vekst. Dette må tas hensyn til ved dimensjonering av idrettsanlegg og barnehage. Størrelsen av barnehagen må vurderes i forhold til behovet, om det er et reelt behov for 14 daa.
- Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, som er under arbeid (på høring høsten 2020), skal ses i sammenheng i videre planlegging.
- Barnehagebehovsplan (på høring sensommer 2020), skal hensyntas i videre planlegging.
- Temaveileder, landbruk og planlegging.
- Retningslinjer for overvannshåndtering, bør ses til i videre planlegging.

Det pågår andre planarbeider i nærområdet parallelt. Det gjelder den kommunale områderegeringsplanen for Skedsmokorset øst, som ventes utlagt på offentlig ettersyn høsten 2020. Det gjelder også et privat planforslag for boligutbygging på Sandbakken, midt mellom Fribergjordet og Skedsmo stadion. Planen har en del overlappende tematikk, og bør i størst mulig grad vurderes samlet. Det er imidlertid gode grunner til at det er tre ulike plansaker.

3. Presentasjon av planønsket

Bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet er underkapasitet på fotballbaner og renoveringsbehov av ishallen på Skedsmokorset. Fotballaktiviteten er arealkrevende, og forslagsstiller ønsker å samle all fotballaktivitet på én side av Trondheimsveien. Det er behov for ytterlige én isflate i Lillestrøm kommune og forfatningen av eksisterende ishall må vurderes. Det kan være aktuelt å rive denne for å etablere ny dobbel ishall. Isidretten har et regionalt nedslagsfelt og det er et etablert ishockey-miljø på Skedsmokorset, idretten ønsker å bygge opp under dette ved å plassere ny isflate/ dobbel ishall der.

Det er også behov for flere salenheter i forskjellige størrelser for gruppetrening, blant annet har Enjoy danseklubb og Skedsmo Judoklubb behov for lokaler til sine aktiviteter. Dette kan kombineres med en turnhall. Disse lokalene er mest aktuelle for sambruk med skolen. Det er ytterligere behov for arealer til uorganisert idrett da det er stor mangel på møtesteder på Skedsmokorset. Det er derfor veldig viktig at området for øvrig tilrettelegger for egenorganisert aktivitet, rekreasjon og park.



*Kartutsnittet viser forslag til varslingsgrense.
Varslingsgrensen vil bli utvidet.*

Forslagsstiller ønsker at det innenfor planområdet plasseres utendørsbaner, 3 idrettshaller (ishall, fotballhall, «multibygg» for dans, kampsport og turn), tribune (evt. med toaletter, kiosk, garderobe osv.) og områder for egenorganisert aktivitet og rekreasjon.

I tillegg skal det reguleres tomt til barnehage. Nylig vedtatt plan for Sagelva barnehage, tilrettelagt for 10 avdelinger, med utvidelsesmulighet for 12 avdelinger, har et regulert areal på ca. 8daa. Ny barnehage på Skedsmokorset kan på sikt komme opp i samme størrelsesorden, selv om dagens behov er 8 avdelinger, og at dette anses å være tilstrekkelig.

Utover dette skal planen regulere adkomst, nødvendige trafikkarealer, grønnstruktur og evt. støytiltak.

4. Kommunens tilbakemelding - hensyn som skal ivaretas i planarbeidet

4.1 Sosial infrastruktur – Sambruk

- Det bør tilrettelegges for sambruk av arealer mellom skole, barnehage og idrettsanlegg om parkering, bruk av idrettsanlegg og utearealer for lek og opphold, dette ønskes belyst i planen.
- Idrettsanlegg som skal brukes av skolen må ligge med god og sikker forbindelse til skolen.

Det er gjort følgende vurderinger av flytting av barnehagen:

- idretten får bedre arrondering og sammenhengende areal på Fribergjordet
- høyspentledningene som går over Fribergjordet vil ikke bli til hinder for regulering av barnehage
- barnehagen plasseres nærmere kollektivterminalen
- det er ønske om sambruk mellom skole og idrettsanlegg

4.2 Teknisk infrastruktur

Vann, spillvann og overvann

Innspill fra V/A ligger som vedlegg til referat, se dette for utfyllende informasjon.

Under følger et utdrag fra innspillet. Planer for vann, avløp og spillvann kan drøftes med miljøteknikk underveis i prosessen.

- Dersom det skal anlegges kunstgressbane må gummigranulatet ikke havne i overvann- og spillvannsnett. Det må redegjøres for hvordan dette kan ivaretas.
- Tilknytningspunkter for vann, spillvann og eventuelt overvann må skisseres i planforslaget og må samordnes med eventuelle andre planer for nedre del av Fribergjordet (B-20).
- Spillvannsledning øverst på Fribergjordet må ivaretas. Steinbråteveien har nye vann- og spillvannsledninger fra 2005. Tilknytning til spillvann anbefales derfor her.
- Det anbefales at det vurderes tosidig vannforsyning for å sikre kontinuitet i vannleveransen.
- Ved tilknytning til vann må det påregnes å skifte ut kummer, eventuelt sette ned to kummer hvis vann og overvann er i samme kum.
- Retningslinjer for overvannshåndtering skal følges. Denne ligger på Lillestrøm kommune sin hjemmeside. Her framgår at kommunen krever plan for lokal overvannsdisponering (LOD)
- Vi oppfordrer til overflatebasert overvannsdisponering, og kan vise til flere gode løsninger i veilederen (Retningslinjer for overvannshåndtering).
- Flomveiene må vurderes og vises i kart. Det bør vurderes mest mulig avrenning av overvann på overflaten i grøntdraget mot Lurubekken.

Høyspent

- Det går en høyspentledning nord på Fribergjordet. Arealet under denne, jamfør hensynssonen i kommuneplanen, kan ikke brukes til opphold, lekeareal, idrettsanlegg og lignende. Det skal i analysefasen avklares med Hafslund hvilke aktiviteter som kan tillates i hensynssonen for høyspent og om det er nødvendig og økonomisk forsvarlig å legge høyspentledningen i bakken. Avklaringene og vurderingene skal fremkomme i plandokumentene.

Fjernvarme

- Det ligger fjernvarmetrase på eksisterende Skedsmo stadion. Den bør påvises tidlig i planleggingen slik at den ikke blir til hinder for den arealbruken man har planlagt.

Samferdsel

- Det må tilrettelegges for gode gangmuligheter som knytter områdene sammen. Det gjelder både mellom barnehage og skole, mellom utdanningsinstitusjonene og idrettsanleggene, mellom de to idrettsområdene på hver sin side av veien og mellom barnehage, idrett og kollektivknutepunkt.
- Det er viktig at de to områdene også knyttes sammen ved kryss Trondheimsveien x Industriveien (søndre del), spesielt med tanke på at det ligger busstopp på begge sider av Trondheimsveien her.
- Eksisterende fortau i Industriveien bør forlenges frem til Trondheimsveien forbi dagens idrettsplass. Da må det et gangfelt til i Industriveien, dette bør få intensivbelysning.
- Veilyset bør oppgraderes i Industriveien på dette strekket, slik at dette blir tilsvarende som i resten av Industriveien.
- Det må tas høyde for framtidig kollektivfelt og GSV langs Trondheimsveien. I utkast mottatt fra Viken fylkeskommune som viser gateutforming, med kollektivfelt og GSV, strekker det seg fra rundkjøringen i Skedsmokorset til kryss Trondheimsveien - Industrivegen 11/13 (Industrivegens krysning med Trondheimsveien lengst øst). Areal til etablering av kollektivfelt må evt. sikres via byggegrenser. Det er dialog mellom kommunens administrasjon og Viken – når dette er avklart, videreformidles løsningen plankonsulent. Det må vurderes om gateutforming fra sentrumsområdet skal strekke seg forbi gangadkomsten til idrettsanlegget, framfor å ha veiutforming. Det kommer an på hvor langt gateutforming skal strekke seg i den tilgrensende områdeplanen.
- Hovedinngang til anleggene bør henvende seg mot hovedadkomsten for gående, ikke mot parkeringsplassen (både for eksisterende og nytt anlegg).

- Adkomst til nordre del av området kan primært være via Industriveien 15 eller 17, alternativt sekundært fra Industriveien 13 eller direkte fra Trondheimsveien dersom Viken fylkeskommune tillater det. Adkomst bør ikke være via boligveiene mot vest. Adkomst må inngå i planområdet.
- Gangforbindelse mot boligveiene sørøst for eksisterende stadion må sikres.
- Gangforbindelsen over Trondheimsveien mellom nordre og søndre del av planområdet må inngå i varslingsområdet og sikres (området markert med blått i «forslag til plangrense» i planinitiativet).
- Forslagsstiller anbefales å ta kontakt med Fylkeskommunen for å avklare avkjørsel til anleggets nordre del (Fribergjordet) fra Trondheimsveien.
- Gangforbindelse mot boligveiene sørøst for eksisterende stadion må sikres.
- Kommunen anbefaler en norm på 0,1 parkeringsplass eller lavere pr. tilskuerplass. Parkeringsnormen må vurderes opp mot det totale antallet parkeringsplasser, og mot graden av sambruk med andre funksjoner. Det er viktig at parkeringsdekningen settes lavt for å begrense trafikkøkning som følge av tiltaket. Strategi og analyse ønsker å gi nærmere uttalelse til parkeringsdekning når antall tilskuerplasser og andre funksjoner som kan generere trafikk er mer avklart.
- Høykvalitets sykkelparkering med tak ved innganger bør prioriteres høyt.
- Det kreves en tydelig trafikkanalyse som beskriver trafikksikkerhet ift. adkomst/krysning av Trondheimsveien, og inne på området.
- Krysning av Trondheimsveien i plan eller undergang må avklares internt i kommunen og med fylkeskommunen. Tiltak på/ved Trondheimsveien må avklares med Viken fylkeskommune. Kommunen som planmyndighet tar kontakt med veieier for å høre om deres syn på krysning.

4.3 Grønnstruktur og lekeplasser (uteoppholdsarealer)

- Området må også inneholde anlegg og konstruksjoner som er tilgjengelig for andre enn aktive medlemmer av idrettslagene. Det er viktig å tilrettelegge for uorganiserte aktiviteter, som et mindre skateanlegg, store leke/klatreapparat og kunstisflate. Må ikke kun være tilgjengelig for de om er aktive medlemmer. Må være tilgjengelig for uorganiserte aktiviteter også.
- På Fribergjordet skal det avsettes areal til områder for egenorganisert lek, aktivitet og rekreasjon og grønnstruktur - en variert «aktivitets-park». Spesielt aldersgruppa fra 10 år og oppover må få aktivitetsanlegg tilpasset sin aldersgruppe, så det ikke bare er lekeplasser kun for småbarn. Større barn har ofte et behov for å ha arealer bare til å henge/slenge, sitte og se på og det må det også settes av god og riktig plass til.
- Eksisterende grønnstruktur (trær) langs Furuholtveien, Steinbråteveien og i kantene av Fribergjordet (nordvest mot industrien) bør søkes bevart i sin helhet.
- Overvannsveilederen til tidligere Skedsmo kommune er god inspirasjon til hvordan man kan kombinere naturlige/naturlike overvannsløsninger med lek/aktivitetsområder, grønnstruktur (ny og eksisterende) og ulike prosesser med LOD. Den bør sees hen til, for velger man åpne naturlige løsninger for LOD så krever det mer arealer enn tradisjonelle lukkede løsninger (rør, kummer osv.).

4.4 Naturmangfold

- Naturmangfoldloven §§8-12 skal svares ut i planforslaget. Planen bør stille krav om en utomhusplan som sikrer en del beplantning, med spesifisering av at det skal være flersjiktet vegetasjon for å legge til rette for ulike arter.

4.5 Kulturminner

- Ny bebyggelse må ta hensyn til omkringliggende kulturminner med tanke på materialbruk, dimensjoner og utforming. Kulturminner er viktige for stedets identitet og kan utgjøre en

verdifull ressurs. Det er ønskelig at idrettsanlegget trekkes så langt som mulig bort fra tunet til Sandbakken gård.

- Gården Sandbakken som ligger rett ved planområdet, er registrert som verneverdig kulturminne i kulturminnevernplan for Skedsmo. Gården blir sikret igjennom områdeplan.
- På 37/55, utenfor foreslått varslingsgrense, ligger et SEFRAK- registrert bygg som ikke registrert som verneverdig i kulturminnevernplan. I planarbeidet må det vurderes hvor vidt det skal tas hensyn til dette bygget ved utformingen av planforslaget.
- For å skape en «bufferzone» mot idrettsanleggene i nordøst er det viktig å beholde skogholtet som et naturlig skille mellom gammelt og nytt.
- Når det gjelder den planlagte kryssingen av Trondheimsveien i forbindelse med utbyggingen er det også viktig at denne ikke blir for tett og dominerende på gårdstunet. Her er det mulig å ta hensyn til tunet gjennom materialbruk, dimensjoner og utforming.
- Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Ved varsel om oppstart av planarbeid vil Viken fylkeskommunen vurdere om det er behov for en arkeologisk registrering. Etersom jordet sannsynligvis ikke er blitt undersøkt tidligere kan det være et potensial for funn selv om det har vært dyrket der.

4.6 Barn og unge

- Medvirkning med barn og unge må beskrives detaljert. Det er viktig at de som skal bruke området blir hørt og at det sørges for reell medvirkning.
- Så vidt vites blir ikke Fribergjordet brukt til lek av barn i nærområdet i dag, grunnet landbruksdrifta.

4.7 Folkehelse

- Det kan ikke være arealer til varig opphold i hensynssonen for høyspentanlegg. Eksempel på akseptabel arealbruk under denne kan være landbruk, grøntområde uten leke- og oppholdsfunksjon, parkering og veier. Eventuelt må ledningen legges i bakken, for å kunne bruke arealet under denne til andre formål. Arealbruk avklares med Hafslund.
- Området vil bli en møteplass for befolkningen i området, og tilreisende. Det er viktig å sikre en utforming som innbyr til aktivitet og en sosial møteplass, også for uorganisert aktivitet for flere aldersgrupper. Aktiv og variert bruk av ulike grupper til ulike tidspunkt virker også kriminalitetsforebyggende.

4.8 Støy

- Retningslinjene for bygge- og anleggsstøy må overholdes i anleggsperioden.
- Det er ønskelig at helsetjenesten ved miljørettet helsevern kobles på i tidlig fase av prosessen, med tanke på plassering av barnehage i planområdet forhold til for eksempel støy, utforming og i henhold til godkjenningskrav av barnehagen.
- Det vil kreves støyrapport. Det er viktig at støyforholdene på utearealer blir i tråd med kravene i T-1442.

4.9 Estetikk, volum og funksjonsanalyse, illustrasjoner

- Arkitekturen på de nye anleggene bør ha høy kvalitet og man skal etterstrebe f.eks. at man tar i bruk takflatene, grønne tak, grønne vegger.
- Det må utarbeides en overordnet utomhusplan som følger plansaken. Det må videre stilles krav i planbestemmelsene om en detaljert utomhus i påfølgende byggesak.
- Det må utarbeides en belyningsplan, ivaretas i bestemmelsene. God belysning er trykghetsskapende, kan bidra til mindre hærverk, gjør at folk/barn/unge kan bruke lek og aktivitetsområder lengre i de mørke årstidene, samt idretten og de ulike anleggene kan ha spesifikke krav til antall LUX. Det må stilles krav om belyningsplan i reguleringsbestemmelsene.
- Plasseringen av de ulike anleggene må ses i sammenheng. Enkelte anlegg bør på grunn av sambruk med skolen ligge i nærheten av denne. Mye taler for at anlegg som «hører

sammen» plasseres samlet, dvs. fotballbanene ligger samlet og isanleggene ligger samlet (dersom det blir mer enn ett) . Anlegg for uorganisert aktivitet og opphold bør ligge både nord og sør for Trondheimsveien, slik at både skolen og den nye barnehagen har slike anlegg i sin umiddelbare nærhet.

- Hovedinngang til idrettsanlegget bør henvende seg mot sentrum av Skedsmokorset (rundkjøring mellom Trondheimsveien og Skedsmo kirkevei), slik at tiltaket oppleves som en del av helhetsutviklingen.

4.10 Flom

- Det skal belyses om området er flomutsatt.
- Det skal utarbeides en plan for flomveier for hele området.

4.11 Geoteknikk

Planområdet ligger under maringrense. I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

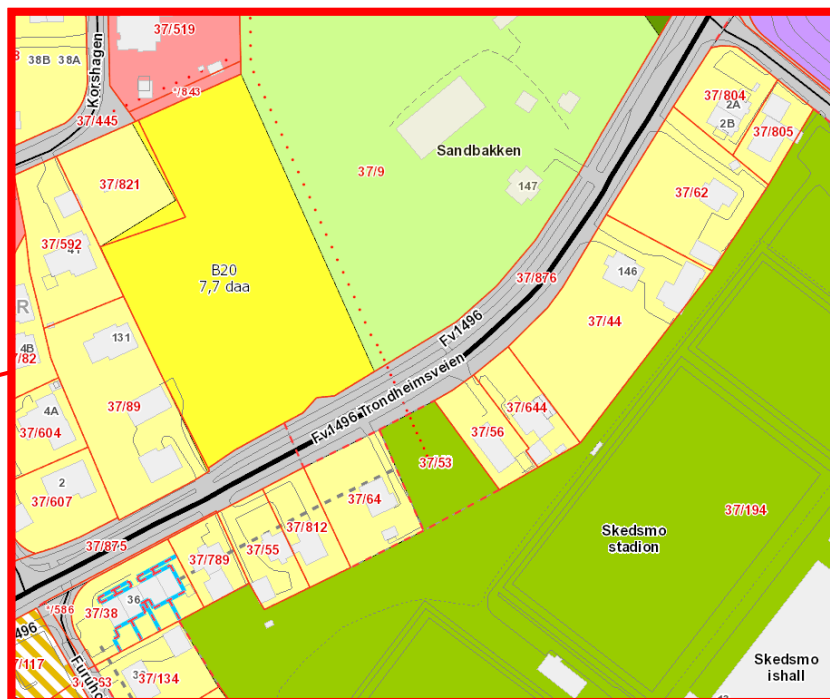
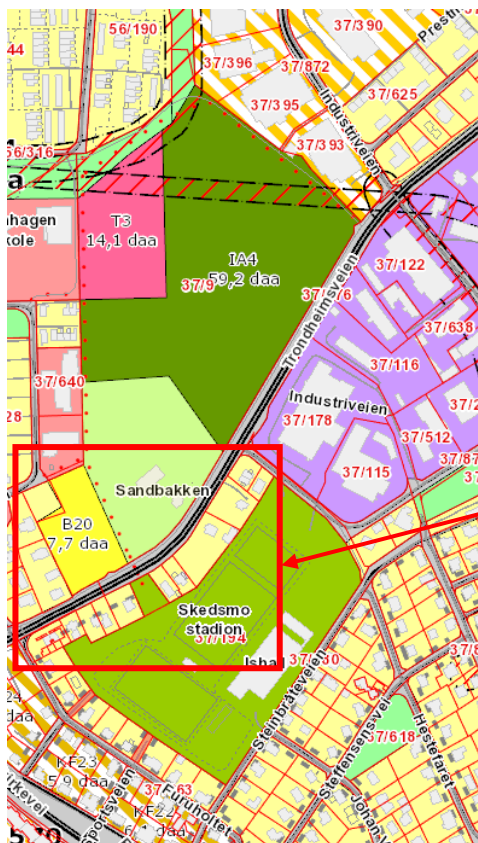
4.12 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

4.13 Eiendomsforhold

Gjennomføring av planen vil etter alt å dømme forutsette erverv av hele eller deler av 37/9. Dersom Viken ikke tillater adkomst til idrettsanleggets nordre del fra Trondheimsveien, må det vurderes adkomst til idrettsanlegget fra Industriveien 13-17. Det må da ses på erverv av nødvendig areal for adkomst til idrettsanlegget på gnr.37/bnr.393, gnr.37/bnr.395 eller gnr.37/bnr.396.

I planprosessen vil det bli vurdert om det er hensiktsmessig at eiendommene gnr.37/bnr.56, gnr.37/bnr.644, gnr.37/bnr.44, gnr.37/bnr.62, gnr.37/bnr.804 og gnr.37/bnr.805 blir en del av idrettsanlegget. I så fall vil gjennomføring av planen forutsette erverv av også disse eiendommene.



Utsnitt fra kommuneplanen med eiendomsgrenser og gnr./bnr. for å vise hvilke eiendommer som blir berørt.

4.14 Landbruk og jordvern

- Kommuneplanen § 2-6: *Felt IA4: Framtidig idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.* som sier at arealinngrepet skal begrenses. Hvis intensjonen i kommuneplanbestemmelsen skal oppfylles må det som ligger igjen av landbruksjord være av en størrelse som forutsetter at området fortsatt kan brukes til landbruk- må være drivverdig (definisjon på drivverdig i kapittel 6, punkt 4). Hvis det gjenværende området ikke kan brukes til industrielt landbruk, kan området avsettes til andelslandbruk/ parseller.
- Det må komme tydelig fram i planforslaget at begrensninger av arealinngrep for barnehage og idrettsanlegg er vurdert og hvordan det er vurdert.
- Kommunen ser det som fordelaktig at så store deler som mulig av idrettsanlegget beholdes på nåværende stadion, da det vil spare arealer av dyrka mark på Fribergjordet samt at det miljømessig er bedre å gjenbruke anlegg enn å ta i bruk nye arealer.
- En plan for gjenbruk av matjord må fremkomme i planbeskrivelsen.
- Hvis det skal tilføres masser til utfylling, stilles det krav til dokumentasjon av massene.

4.15 Medvirkning

Det ønskes av kommunen bred innbyggerinvolvering til denne detaljreguleringen. Spesielt skal det tilrettelegges for medvirkning for barn og unge. Det forventes at medvirkning er reell. Forslagsstiller oppfordres til å se på tidligere medvirkning gjort i 2018 om møteplasser, samt medvirkning gjort i 2019 til områdereguleringsplan før det igangsettes medvirkning til denne detaljreguleringen. Kommunen har vært i dialog med plankonsulent og har oversendt rapportene fra medvirkningsarbeidene.

4.16 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Midlertidig brukstillatelse kan som hovedregel ikke gis før nødvendig sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur, er ferdig opparbeidet.

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (*godkjent av vann og vannmiljø*) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (*godkjent av vann og vannmiljø*) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal:

- Driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent.

Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
- Det framstår sannsynlig at det vil komme et rekkefølgekrav om at før anlegg nord for Trondheimsveien tas i bruk, må krysning over Trondheimsveien rett vest for Sandbakken være etablert.

Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

5. Dokumentasjon

Jamfør gjennomgangen over er dette de vedlegg/utredninger som kommunen foreløpig mener er nødvendige i plansaken. Dersom et planforslag sendes inn må all dokumentasjon sendes inn samtidig. Mottaker er postmottak@lillestrom.kommune.no . Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan føre til at det blir nødvendig med nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Omfang
Illustrasjonsplan/utomhusplan	Ja. Skal vise full utnyttelse.
Illustrasjonshefte	Ja. Fokus på forholdet mellom kulturminner og ny bebyggelse, fjernvirkning.
Sol-/skyggediagram	Ja. Vise solforhold på uteoppholdsareal og tilgrensende boliger, 21. mars og sommersolverv.
Digital 3D-modell	Ikke krav, men send gjerne over dersom dere uansett lager.
ROS-analyse	Ja.
Geoteknikk	Ja. Ligger under maringrense.
Støy	Ja.
Overvann	VA-rammeplan, jf. VA-norm
Vann- og avløp	VA-rammeplan, jf. VA-norm
Luftforurensning	Ja.
Trafikkutredning	Ja.

Veitegninger	Detaljplan.
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Hydrologi	Nei.

6. Uenigheter og avklaringspunkter

- Parkeringsdekning

Det er viktig at parkeringsdekningen settes lavt for å begrense trafikkøkning som følge av tiltaket. Samtidig er det allerede store utfordringer med parkering på dagens Skedsmo stadion. Is-idretter er en typisk bilbasert aktivitet, da de har et regionalt preg på medlemsmassen sin, samt at hver eneste utøver har mye store mengder utstyr til trening. Fotball genererer også en del trafikk, men her har majoriteten av utøverne lokal tilhørighet. Det framstår som sannsynlig at det vil oppstå interessekonflikter mellom hensynet til overordnede miljømål om bærekraftig utvikling og begrenset bilbruk, og idrettens ønske om gode parkeringsfasiliteter. Behovet for parkering må vurderes nøye, og det er viktig å sikre muligheten for å sambruke parkering til skole og barnehage på dagtid, og idretten på kveldstid og helger.

Kommunen ønsker å gi nærmere uttalelse til parkeringsdekning når antall tilskuerplasser og andre funksjoner som kan generere trafikk er mer avklart.

- Trafikkavvikling / adkomst

Trafikkavvikling og adkomst til idrettsanlegg og barnehage, for både biltrafikk og myke trafikanter, må avklares.

- Plassering av ishall

Regionale anlegg, som ishall, bør i henhold til areal- og transporthensyn ligge ved kollektivknutepunkt, helst i regionbyen Lillestrøm. Dersom det velges annen plassering enn kollektivknutepunkt bør dette begrunnes. Skal ishallen ligge ved Skedsmokorset bør antall tilskuerplasser begrenses, og at det ikke etableres noen fullskala kamparena med en stor mengde tilskuerplasser. Det er viktig at det ikke legges funksjoner til Skedsmokorset som genererer mye trafikk. Det bør også vurderes om andre steder i kommunen bør få ishall, i stedet for å samle alle isflater ett sted. Plassering av ishall avklares internt i kommunen, eventuelt i samråd med regionale myndigheter.

- Drivverdig jordareal / størrelse barnehage og idrett

Hvis intensjonen i kommuneplanbestemmelsen skal oppfylles må det som ligger igjen av landbruksjord være av en størrelse som forutsetter at området fortsatt kan brukes til landbruk. Det må være såkalt drivverdig. Størrelse, arrondering, atkomstmuligheter og naboskap påvirker hvilket areal som er drivverdig. Det må være dialog om dette videre i planprosessen. Dersom det skulle vise seg at det gjenværende arealet ikke blir drivverdig i en industrilandbrukssammenheng, kan det være aktuelt å sette av arealer til andelslandbruk.

Interesseavveiningen mellom landbruk og idrettsanlegg må avklares videre. Det må komme tydelig fram i planforslaget at begrensninger av arealinngrep for barnehage og idrettsanlegg er vurdert og hvordan det er vurdert.

- Boligene som ligger mellom Skedsmo stadion og Trondheimsveien

Området mellom Trondheimsveien og eksisterende idrettsanlegg er vanskelig å regulere til moderne boliger i områdeplan. Det ville vært ønskelig fra et jordvernsperspektiv å innløse disse boligene slik at arealet kan brukes som en del av idrettsanlegget – slik at teigen med

dyrkbarjord på Fribergjordet kan bli av en størrelse som er drivverdig. Området mellom Trondheimsveien og idrettsanlegget inngår i varslingsområdet. Om det skal være en del av planområdet må avklares videre i planprosessen.

- Høyspentledning – graves ned?

Faresonene for Høyspentledningene som krysser og berører nordlige del av Fribergjordet, utgjør et areal på ca. 7 daa. Det ikke kan bygges noe for varig opphold i faresonene.

Kommunen ønsker å grave ned denne høyspentledningen, slik at arealet kan benyttes. Om dette blir et krav til denne planen er noe som må vurderes og videre avklares, da det blant annet ikke er nødvendig dersom området reguleres til landbruk.

- Det må i analysefasen avklares om det er nødvendig og eventuelt økonomisk forsvarlig å grave ned høyspentledningen.

7. Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under § 39 i Forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg 1, Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Det er vurdert at planen heller ikke faller inn under § 39 i Forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg II, Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere.

8. Formål, planavgrensning/varslingsgrense

Adkomstalternativer i nord, samt fortau i industriveien må tas med i varslingsområdet.

Området mellom Trondheimsveien og idrettsanlegget tas med i varslingsområdet. Teksten i varslingsbrevet må være tydelig på at bakgrunnen for dette er at arealet vurderes brukt til idrettsanlegg, og at dette ikke er definitivt avgjort.

Gangforbindelsen over Trondheimsveien mellom nordre og søndre del av planområdet må inngå i varslingsområdet og sikres (området markert med blått i «forslag til plangrense» i planinitiativet).



Kommunen mener at også deler av Sandbakken (se kartutsnitt over) skal tas med i varslingsområdet, da det er ønske om å få avklart om dette arealet er mest egnet som idrettsformål eller LNF.

9. Oppstart (konklusjon)

Planønsket er i tråd med overordnede planer og Stedsplan anbefaler derfor oppstart av planarbeid.

Utfordringer med planarbeidet er omtalt i punkt 6. «Uenigheter og avklaringspunkter» over. Kort oppsummert omhandler utfordringene:

- Parkeringsdekning
- Trafikkavvikling/ Adkomst
- Plassering av ishall
- Drivverdig jordareal / størrelse barnehage og idrett
- Boligene som ligger mellom Skedsmo stadion og Trondheimsveien
- Høyspentledning – graves ned?

Det anses ikke relevant med utbyggingsavtale i denne planen og det er derfor ikke aktuelt å varsle utbyggingsavtale i fm. varsel om oppstart.

Planen skal utarbeides av fagkyndig foretak.

Kommunen skal godkjenne oppstartsvarslingen før den sendes ut.

10. Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser. For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til: postmottak@lillestrom.kommune.no :

- Planbeskrivelse
- Forslag til reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekklister)

- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonsen